

Gemeinde Hoppegarten

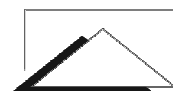


Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein“ - 2. Änderung



Erläuterungen zum geänderten Vorentwurf 08/2015 und zur Verkehrsuntersuchung

STADTPLANUNGSBÜRO SCHNELL



Dipl.-Ing. Wolfgang A. Schnell • Stadt- und Regionalplanung • Bauleitplanung
Schillerpromenade 31 | 12049 Berlin | Fon 030/7514030 | Fax 030/75705356

Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Südosten des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“, auf einer ca. 5,77 ha großen Teilfläche (ehemaliges Flurstück 4) zwischen dem bereits bebauten ehemaligen Flurstück 3 und der Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung des B-Plans (Nahversorgungszentrum Birkenstein), sind die bestehenden Festsetzungen insbesondere aufgrund geänderter Zielvorstellungen und der durch das Nahversorgungszentrum geschaffenen Realitäten nicht mehr umsetzbar.

Durch den Erwerb des der BVVG gehörenden Flurstücks 4 (jetzt 1423 und 1424) durch die City-Haus Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH – des weiteren Investor genannt - (auch Entwickler der nördlich angrenzenden bereits bebauten Bereiche) besteht jetzt die Möglichkeit einer städtebaulichen Arrondierung und Verbindung der Einzelbereiche des Gesamtareals.

Hierzu sind Änderungen und Modifizierungen der bisherigen Festsetzungen für diesen Teilbereich erforderlich, welche die Grundzüge der Planung berühren und die Einleitung eines förmlichen Änderungsverfahrens erfordern.

Plangebiet

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 765, 766, 767, 768, 1423 teilweise (soweit im Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplans) und 1424 der Flur 7 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten und hat eine Größe von 5,77 ha. Bis auf die Flurstücke 765 und 767 befinden sich die Flächen bereits im Eigentum des Investors.

Bis auf das mit einem älteren eingeschossigen Einfamilienhaus bebaute Flurstück 765 am Hönower Weg ist der Planbereich unbebaut und liegt brach. Einige Baumgruppen prägen die Grundstücke am Hönower Weg und den Südteil an der Grenze zum Nahversorgungszentrum.

Erläuterung des geänderten Vorentwurfs 08/15

Bei der zweiten Erörterung des inzwischen aufgrund der früheren Einwände im Bauausschuss noch mal geänderten Vorentwurfs für den Bereich der 2. Änderung wurde am 23.2.2015 im Bauausschuss der Gemeindevertretung deutlich, dass es weitere Änderungswünsche gab, die auch als Maßgaben Bestandteil des am 23.3.2015 von der Gemeindevertretung gefassten Aufstellungsbeschlusses wurden:

1. Zweite Zufahrt vom Hönower Weg einarbeiten
2. Öffentlichen Weg durch das WA3-Gebiet weiterführen
3. Den öffentlichen Parkplatz weiter nördlich in der Nähe der Kita einordnen
4. Kitazufahrt Feuerwehr gewährleisten
5. Schutzwall an der Anlieferung Kaufhalle weiterführen

Zu diesen Punkten wurde folgendes veranlasst und als Ergebnis in den Vorentwurf 08/15 eingearbeitet:

Zu 1. – Zweite Zufahrt vom Neuen Hönower Weg

Wegen des nahen Bahnübergangs wäre eine weitere Anbindung an den Hönower Weg aufgrund der Stellungnahme des Trägers der Straßenbaulast für den Hönower Weg, des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg, nur mit erheblichem Aufwand durchführbar (zusätzlicher Lärmschutz für Kita und südlich angrenzende neuen Wohngrundstücke sowie Ausbau eines Knotens am Hönower Weg mit Abbiegespuren). Gleichzeitig kam diese Behörde aber zum Ergebnis, dass eine Erschließung der neuen Wohngrundstücke von der Lausitzstraße hinsichtlich des Verkehrsaufkommens einwandfrei funktionieren würde.

Aufgrund der Maßgabe aus dem Aufstellungsbeschluss wurde diese Behörde noch einmal beteiligt. Neben der früheren Aussage wurde die Empfehlung gegeben, eine Verkehrsuntersuchung eines Fachbüros zu veranlassen, um die Erschließung der neuen Wohnbereiche zu prüfen.

Daraufhin wurde das renommierte und erfahrene Büro Hoffmann-Leichter beauftragt, den vorhandenen und künftigen Verkehrsablauf durch Verkehrszählungen und Berücksichtigung der geplanten Bebauung zu untersuchen.

Diese Untersuchung liegt jetzt vor.

Hier in Auszügen Methodik und wesentliche Ergebnisse:

„... Im Zuge der Planungen ist eine verkehrstechnische Untersuchung erforderlich, um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den bestehenden Verkehrsablauf abzuschätzen und Aussagen zur Machbarkeit der Erschließung des Geländes über die Ein- und Ausfahrt am Neuen Hönower Weg zu treffen ...

... wird zunächst die vorhandene Verkehrssituation ... analysiert. Dazu wird ... eine Verkehrserhebung durchgeführt ...

... Des weiteren wird der zusätzlich zu erwartende Verkehr ermittelt ... Der entstehende Quell- und Zielverkehr wird anschließend tageszeitlich und räumlich verteilt. Daraus werden die für die weiteren Leistungsfähigkeitsbetrachtungen erforderlichen Bemessungsverkehrsstärken für die Spitzenstunden an einem Werktag abgeleitet.

Im darauf folgenden Schritt werden dann die Auswirkungen auf den Verkehrsablauf am betroffenen Knotenpunkt untersucht und eine Beurteilung der zu erwartenden Verkehrsqualität angegeben. Ziel ist es, zu prüfen, ob unter Berücksichtigung des zusätzlich erzeugten Verkehrs ein stabiler Verkehrsablauf und eine leistungsfähige Erschließung des Geländes gewährleistet werden kann ...

... Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergibt, dass ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann ...

... Das bedeutet, dass zukünftig sowohl der übergeordnete Verkehr auf dem Neuen Hönower Weg als auch der untergeordnete Verkehr der Lausitzer Straße auch mit der vollständigen Entwicklung des Bauvorhabens leistungsfähig abgewickelt werden kann ...

... Bei vollständiger Entwicklung des Bauvorhabens ergibt sich am Knotenpunkt ... Lausitzerstraße gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Verkehrsbelastung von maximal 10 % ...

... Das Ergebnis der Leistungsfähigkeitsuntersuchung zeigt auch, dass noch deutliche Kapazitätsreserven vorhanden sind ... Eine ergänzende Betrachtung zeigt, dass zusätzlich noch weitere rund 400 Fahrzeuge pro Stunde abgewickelt werden können ...

... Im Zuge der Planungen ist im Rahmen der Abstimmung mit der Gemeinde u.a. eine zweite Anbindung an den Neuen Hönower Weg angedacht. Die Erschließung soll dabei rund 160 m südlich des bestehenden Knotenpunkts...Lausitzerstraße erfolgen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass mit einer weiteren Anbindung ... der übergeordnete Verkehrsablauf, insbesondere der Nord-Süd-Verkehr, zusätzlich beeinträchtigt werden kann ...

... ist das bestehende und das zukünftige Verkehrsaufkommen insgesamt gering und kann grundsätzlich an einem Knotenpunkt (und ohne besondere verkehrstechnische Maßnahmen) abgewickelt werden ... Allerdings kann der „Verkehrsfluss“ des übergeordneten Verkehrs durch mehrere unmittelbar aneinanderliegende Knotenpunkte beeinflusst werden...

... Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die Leistungsfähigkeit der Erschließung durch einen weiteren Anschluss nicht verbessert ...“

Weitere Einzelheiten wie z.B. auch farbige Diagramme und Grafiken sowie Tabellen mit Zahlenwerten der Verkehrszählung sind der Untersuchung zu entnehmen.

Zur Verbesserung des „inneren“ Verkehrsablaufs wurde zusätzlich die Uckermarkstraße bis in das Plangebiet hinein (zu Lasten von Baulandflächen) verbreitert, so dass sich neben der größeren Fahrbahnbreite noch zusätzlicher Raum für PKW-Stellplätze als Längsparker ergibt.

Zu 2. – Öffentlichen Weg weiterführen

Wie gewünscht wurde der öffentliche Weg als Grünzug durch das Wohngebiet WA3 bis zum vorhandenen Weg entlang des Nahverkehrszentrums zum S-Bahnhof geführt.

Zu 3. – Verschiebung des Parkplatzes nach Norden

Wie gewünscht wurde der öffentliche Parkplatz etwas nach Norden verschoben und liegt jetzt näher an der gegenüberliegenden Kita. Eine weitere Verschiebung in den nächsten nördlichen Block war nicht möglich, da einige Grundstücke entlang der Barnimer Straße nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, die mit den geplanten Festsetzungen im Änderungsbereich identisch sind, bereits verkauft wurden und teilweise z.Z. bebaut werden.

Zu 4. – Feuerwehrezufahrt Kita

Das Bauamt hat nach Rücksprache mit der Feuerwehr festgestellt, dass die vorhandene Feuerwehrezufahrt vom Hönower Weg zur Kita erforderlich ist und im B-Plan berücksichtigt werden muss. Die dafür benötigte Fläche soll daher im Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit den Zusatz „Feuerwehrezufahrt“ festgesetzt werden und wurde in den aktualisierten Vorentwurf übernommen.

Zu 5. – Schutzwall an der Anlieferung weiterführen

Auch diese Anregung wurde berücksichtigt und eingearbeitet. Im Vorentwurf ist der nun vorgesehene Schutzwall mit Grundriss und Schnitt vergrößert dargestellt und soll als private Grünfläche mit Schutzwall festgesetzt werden.

Weiterer Planinhalt

Die Baulandflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die als WA1 und WA2 bezeichneten Flächen sind als Einfamilienhausgebiete geplant, die sich beim Maß der Nutzung an den nach den Festsetzungen des Gesamt-Bebauungsplans bebauten jeweils nördlich angrenzenden Wohngebieten orientieren. Lediglich im unteren Teilbereich ist im WA3 eine etwas höhere Ausnutzung vorgesehen. Auch dort sind jedoch maximal 2 Vollgeschosse geplant.

Damit sollen folgende Festsetzungen zum Maß der Nutzung erfolgen:

WA1 – 1 Vollgeschoss, GRZ=0,2, GFZ=0,2

WA2 – 2 Vollgeschosse, GRZ=0,3, GFZ=0,4

WA3 – 2 Vollgeschosse, GRZ=0,3, GFZ=0,5

Beim ersten Änderungsverfahren wurden im Rahmen des Schallschutzgutachtens des Büros nts bereits auch die Auswirkungen des Nahversorgungsgebiets auf nördlich angrenzende Baugebiete berücksichtigt und hierfür eine Lärmschutzwand vorgeschlagen.

Aus städtebaulichen Gründen soll jetzt statt der Wand jedoch der vorhandene 3 m hohe Lärmschutzwall an der Bahn und der 2 m hohe Lärmschutzwall am Hönower Weg verlängert werden. Lediglich im WA3 – Gebiet zum Hönower Weg hin ist wegen der südlich angrenzenden Zufahrt zur Anlieferung des REWE-Markts und gleichzeitiger Parkplatzzufahrt teilweise ein zusätzlicher 3,5 m hoher Lärmschutzwall erforderlich. Dies ergibt sich aus dem aktualisierten Schallschutzgutachten von nts vom Dezember 2014.

Als weitere Abschirmung zwischen den WA3-Bereichen und der Anlieferungszone des Marktes wird ein 2,5 m hoher zusätzlicher Schutzwall vorgesehen.

Flächenbilanz Stand Vorentwurf 08/15

Plangebiet	Teilflächen	Größe in m ²	Prozent
Baulandflächen:			
Allgemein. Wohngebiete (WA)		40.095	69,5
davon:	WA 1	581	1,4
	WA 2	23.771	59,3
	WA3	15.743	39,3
Grünflächen:			
Grünflächen gesamt		10.113	17,5
Öffentl. Grünflächen		9.365	92,6
davon:	Parkanlage	3.827	
	Spielplatz	1.244	
	m. Lärmschutzmaßn. 1	3.178	
	m. Lärmschutzmaßn. 2	515	
	m. Lärmschutzmaßn. 3	601	
Private Grünflächen		748	7,4
Verkehrsflächen:			
Öffentl. Verkehrsflächen		7.486	13,0
davon:	Straßen	6.211	83,0
	Parkplätze	1.095	14,6
	Feuerwehrzufahrt Kita	180	2,4
Gesamtfläche		57.694	100,0

Vergleich: Flächenbilanz des Änderungsbereichs nach Gesamt - B-Plan (2003)

Plangebiet	Teilflächen	Größe in m ²	Prozent
Baulandflächen:			
Bauland gesamt		37.213	64,5
Allgemein. Wohngebiet (WA)		22.952	61,7
davon:	WA 1	581	
	WA 3	22.371	
Mischgebiete (MI)		14.261	38,3
davon:	MI 1	526	
	MI 2	13.735	
Grünflächen:			
Grün gesamt		11.751	20,3
Öffentl. Grünflächen		10.721	91,2
davon:	Parkanlage	6.479	
	m. Lärmachutzmaßn. 1	1.635	
	m. Lärmschutzmaßn, 2	2.607	
Private Grünflächen		1.030	8,8
Verkehrsflächen:			
Öffentl. Verkehrsflächen	Straßen und verkehrs- beruhigte Bereiche	8.730	15,2
Gesamtfläche		57.694	100,0

Verfahren

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (GL) hat im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die Raumordnung den Planungszielen der 2. Änderung des B-Plans auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 4.7.2014 zugestimmt.

Das Bauamt hat mit Zustimmung der Genehmigungsbehörde (Kreisverwaltung Märkisch-Oderland) festgelegt, dass für dieses Änderungsverfahren der § 13a BauGB angewendet werden kann, da die dort formulierten Anforderungen hier gegeben sind.

Dies betrifft einmal die Höhe der festzusetzenden Grundfläche, die nach dem Stand des Vorentwurfs deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² liegt.

Das geplante Vorhaben einer Wohnbebauung fällt zum anderen weder nach Bundes- noch nach Landesrecht unter die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach Bundesnaturschutzgesetz (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

Damit kann der B-Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Unabhängig vom Wegfall der förmlichen Umweltprüfung und des Umweltberichts soll aber sichergestellt werden, dass die im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für den Änderungsbereich aufgegriffen werden und in die Eingriffs- /Ausgleichsbilanz einfließen. Weiterhin sind die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Beauftragt mit dieser Arbeit wurde das Büro PlanWerk.Umwelt, vertreten durch Dipl.-Ing. Anke Christoph, das bereits beim 1. Änderungsverfahren tätig war.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und deren Zustimmung wurde die Vorgehensweise hinsichtlich der Eingriffsregelung auch unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Gesamt-Bebauungsplans sowie der Artenschutzbelange abgestimmt.

Ein Artenschutzgutachten wurde inzwischen von einem Fachbüro erstellt und wird mit seinem Ergebnis zusammen mit dem Ergebnis der Eingriffsregelung in die Festsetzungen und die Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans einfließen.

Dies gilt auch für das erwähnte Schallschutzgutachten des Büros nts.

Wegen der vorgenommenen Änderungen, die weitgehend die Änderungswünsche der Gemeindevertreter berücksichtigt haben, soll der aktuelle Vorentwurf noch einmal im Bauausschuss erörtert werden, bevor der Entwurf zur öffentlichen Auslegung erarbeitet wird und zusammen mit seiner Begründung, in die auch insbesondere die Fachbüroaussagen zum Verkehr, zum Lärmschutz und zu den Belangen von Natur und Landschaft einfließen sollen und deren Maßnahmenvorschläge Bestandteil der zu treffenden Festsetzungen in Plan und Text werden sollen, zur Beschlussfassung eingereicht wird.

Aufgestellt August 2015



Dipl.-Ing. Wolfgang A. Schnell
STADTPLANUNGSBÜRO SCHNELL